

दिल्ली उच्च न्यायालय : नई दिल्ली

सुरक्षित: 30.07.2024

उद्घोषित: 04.10.2024

सि.वा. (मु.प.) 71/2015

दीपिका पराशर एवं अन्य

..... वादीगण

द्वारा: श्री संजय गुप्ता, श्री अतीव माथुर,
श्री रजनीश गौड़ और श्री अमोल
शर्मा, अधिवक्तागण

बनाम

सुमन सिंह विर्क एवं अन्य.

..... प्रतिवादीगण

द्वारा: श्री मनीष कुमार, श्री पीयूष
कौशिक, सुश्री अपराजिता झा और
श्री अश्वनी त्यागी, अधिवक्तागण

कोरम:

माननीय न्यायमूर्ति श्री नवीन चावला

निर्णय

1. यह वाद वादीगण द्वारा दायर किया गया है जिसमें दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते की शर्तों के अनुसार संपत्ति संख्या एल-1/8, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, नई दिल्ली-110049 (जिसे आगे 'वादग्रस्त

संपत्ति' कहा जाएगा) का विभाजन करने की मांग की गई है। वादीगण वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल के हिस्से का कब्जा भी चाहते हैं, तथा प्रतिवादीगण से वाद दायर करने की तिथि से भुगतान की वास्तविक तिथि तक 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित 3,00,000/- रुपए की क्षतिपूर्ति का दावा भी करते हैं, तथा वाद दायर करने की तिथि से वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का कब्जा वास्तविक रूप से सौंपे जाने की तिथि तक 24% प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित 10,000/- रुपए प्रतिदिन की क्षतिपूर्ति का भी दावा करते हैं।

वादीगण का मामला:

2. वादीगण का मामला यह है कि मूलतः, वादग्रस्त संपत्ति पर वादी संख्या 1 के पति श्री निधिश पराशर तथा नाबालिग वादी संख्या 2 (अब वयस्क) के पिता तथा उनकी माता श्रीमती संतोष पराशर का संयुक्त स्वामित्व था। श्रीमती संतोष पराशर का 28.03.2011 को निधन हो गया, और उनके बेटे, श्री निधिश पराशर और उनकी दो बेटियाँ जीवित रहीं, जो वर्तमान वाद में प्रतिवादीगण हैं।

3. वादीगण द्वारा यह भी कहा गया है कि श्री निधिश पराशर रेटिनाइटिस पिगमेंटोसा नामक बीमारी से पीड़ित थे, जिसने उन्हें वस्तुतः अंधा कर दिया था। इसलिए, उन्हें अपने घर तक ही सीमित रखा गया और उनकी देखभाल उनकी पत्नी, वादी संख्या 1 द्वारा की गई।

4. वादीगण का दावा है कि श्रीमती संतोष पराशर की मृत्यु के बाद उनकी दो पुत्रियों, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने श्रीमती संतोष पराशर की 26.07.2005 को एक वसीयत प्रस्तुत की, जिसमें आरोप लगाया गया कि उक्त वसीयत के

अनुसार, वादग्रस्त संपत्ति में श्रीमती संतोष पराशर का 50% हिस्सा उनके द्वारा दोनों प्रतिवादीगण के पक्ष में वसीयत किया गया था।

5. वादीगण का दावा है कि श्री निधिश पराशर ने उक्त वसीयत की वैधता और विधिमान्यता पर सवाल उठाया था, आरोप लगाया कि यह संदिग्ध परिस्थितियों से घिरा हुआ था और वास्तविक नहीं था, और प्रतिवादीगण ने श्रीमती संतोष पराशर की तंत्रिका संबंधी समस्या का फायदा उठाया था, और श्रीमती संतोष पराशर की हमेशा यह इच्छा थी कि उनके बेटे को वादग्रस्त संपत्ति में उनका हिस्सा मिले।

6. वादीगण का दावा है कि, हालांकि, श्री निधिश पराशर अपनी बीमारी और सीमाओं के कारण, प्रतिवादीगण के साथ मामले को सौहार्दपूर्ण ढंग से सुलझाने के लिए सहमत हो गए और इसलिए, उन्होंने उपरोक्त वसीयत को उचित मान्यता दे दी। तदनुसार, श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण के बीच दिनांक 27.11.2012 को एक पारिवारिक समझौता (एक्स.पी/डीडब्लू-1/8) निष्पादित किया गया, जिसके तहत यह सहमति हुई कि वादग्रस्त संपत्ति को ध्वस्त कर दिया जाएगा और एक बिल्डर के माध्यम से नए सिरे से निर्माण किया जाएगा, जिसे श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण द्वारा संयुक्त रूप से नियुक्त किया जाना था। उपरोक्त पारिवारिक समझौते में इस बात पर भी सहमति हुई कि पक्ष स्वामित्व के आधार पर एक-दूसरे के हिस्सों के उपयोग और कब्जे के शांतिपूर्ण आनंद में हस्तक्षेप नहीं करेंगे। उपर्युक्त पारिवारिक समझौते के द्वारा, श्री

निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने वादग्रस्त संपत्ति में अपने शेयरों का सीमांकन/निर्धारण निम्नानुसार करवाया:

| | |
|----------------------|---|
| चौथी मंजिल के ऊपर छत | दूसरे पक्षनिधीश पराशर के , उपयोग और कब्जे के लिए दो नौकर कक्ष |
| चौथी मंजिल | निधिश पराशर के उपयोग और कब्जे के लिए |
| तीसरी मंजिल | बिल्डर या उसके नामिती के उपयोग और कब्जे के लिए |
| दूसरी मंजिल | निधिश पराशर के उपयोग और कब्जे के लिए |
| पहली मंजिल | श्रीमती सुमन सिंह एवं श्रीमती सुषमा चौधरी के उपयोग एवं कब्जे के (संयुक्त रूप से) लिए |
| भूतल | <ul style="list-style-type: none"> • सभी पक्षों द्वारा पार्किंग उपयोग के लिए • प्रथम पक्ष के लिए एक नौकर (बहनों) कक्ष • बिल्डर या उसके नामित व्यक्ति के लिए एक नौकर कक्ष |

7. वादीगण का दावा है कि उक्त पारिवारिक समझौते के निष्पादन के समय, प्रतिवादीगण के पास वादग्रस्त संपत्ति के किसी भी हिस्से का कब्जा नहीं था।

8. यह भी दावा किया गया है कि उपरोक्त पारिवारिक समझौते के अनुसार, श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने श्री तविंदर सिंह और श्री इंद्र मोहन थापर को वादग्रस्त संपत्ति में निर्माण कार्य करने के लिए बिल्डर के रूप में

नियुक्त किया था। वादीगण का दावा है कि पारिवारिक समझौते की एक प्रति बिल्डरों के साथ साझा की गई थी।

9. वादीगण का दावा है कि बिल्डरों के साथ बातचीत के बाद, दिनांक 04.12.2012 को एक समझौता ज्ञापन (जिसे आगे "समझौता ज्ञापन" के रूप में संदर्भित किया जाएगा) (एक्स.पी-डीडब्लू 1/1) श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण के बीच और दूसरी तरफ बिल्डरों के बीच, वादग्रस्त संपत्ति के नए निर्माण के लिए निष्पादित किया गया था। समझौता ज्ञापन की शर्तों के अनुसार, वादग्रस्त संपत्ति पर मौजूदा संरचना को पूरी तरह से ध्वस्त किया जाना था, तथा एक नया भवन बनाया जाना था, जिसमें एक स्टिल्ट (जिसमें 4 कार पार्किंग स्थल होंगे), भूतल, पहली मंजिल, दूसरी मंजिल और छत सहित तीसरी मंजिल शामिल होगी। वादीगण ने आगे दावा किया कि चूंकि पारिवारिक समझौते की एक प्रति बिल्डरों के साथ साझा की गई थी, इसलिए वे श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण के बीच आपसी पारिवारिक व्यवस्था से अवगत थे।

10. वादीगण द्वारा यह दावा किया गया है कि दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते और दिनांक 04.12.2012 के समझौता ज्ञापन में जिस तरह से वादग्रस्त संपत्ति के ताजा निर्मित मंजिलों को संदर्भित किया गया था, उसमें अंतर था। जबकि पारिवारिक समझौते में भूतल, पहली मंजिल, दूसरी मंजिल, तीसरी मंजिल और चौथी मंजिल के साथ छत/छत का उल्लेख है,

समझौता ज़ापन में संबंधित मंजिलों को स्टिल्ट, भूतल, पहली मंजिल, दूसरी मंजिल और छत के साथ तीसरी मंजिल के रूप में दर्ज किया गया है।

11. वादीगण का कहना है कि समझौता ज़ापन के अनुसार, तथा वादग्रस्त संपत्ति को विकसित करने के एवज में, बिल्डर्स वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी मंजिल (जैसा कि समझौता ज़ापन में वर्णित है, जो कि पारिवारिक समझौते में वर्णित तीसरी मंजिल है) के संबंध में विशेष स्वामित्व, उपयोग तथा कब्जे के अधिकार के हकदार थे।

12. वादीगण का कहना है कि श्री निधिश पराशर का निधन 13.06.2014 को हो गया। हालांकि, उनकी मृत्यु से पहले, बिल्डरों ने वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी मंजिल (पारिवारिक समझौते के अनुसार या समझौता ज़ापन के अनुसार पहली मंजिल) को श्री निधिश पराशर को सौंप दिया था, जबकि अन्य मंजिलों का निर्माण पूरा होना बाकी था।

13. वादीगण ने यह भी दावा किया है कि नवंबर 2014 में किसी समय वादी संख्या 1 से बिल्डरों ने संपर्क किया था, जिन्होंने उसे बताया कि वादीगण वादग्रस्त संपत्ति के 50% हिस्से की मालिक होंगी, क्योंकि वह दो मंजिलों की मालिक होंगी, अर्थात् वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी और चौथी मंजिल (पारिवारिक समझौते के अनुसार)। वादी संख्या 1 का दावा है कि तदनुसार, बिल्डरों ने उनसे स्वामित्व की घोषणा पर हस्ताक्षर करने को कहा, जिस पर उनके द्वारा

विधिवत हस्ताक्षर किए गए और बिल्डरों के कहने पर 15.11.2014 को सब रजिस्ट्रार वीए, नई दिल्ली के साथ पंजीकृत किया गया (एक्स.पी-डीडब्लू 1/3)।

14. वादीगण ने आगे दावा किया है कि समझौता ज्ञापन के अनुसार वादग्रस्त संपत्ति पर पर्याप्त निर्माण के बाद, वादी संख्या 1 और प्रतिवादीगण ने वादग्रस्त संपत्ति की तीसरी मंजिल (पारिवारिक समझौते के अनुसार) के लिए बिल्डरों के पक्ष में दिनांक 29.11.2014 को पंजीकृत विक्रय विलेख निष्पादित किया।

15. वादीगण ने यह भी दावा किया है कि बिल्डर्स ने समझौता ज्ञापन के उचित निष्पादन के लिए ब्याज मुक्त धनवापसी योग्य प्रतिभूति के रूप में प्रत्येक प्रतिवादीगण को 7.50 लाख रुपए की धनराशि दी थी, जिसे प्रतिवादीगण द्वारा बिल्डर्स को उस समय वापस किया जाना था, जब बिल्डर्स नवनिर्मित संपत्ति का कब्जा श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण को सौंप देंगे, सिवाय उस हिस्से के जो बिल्डर्स के हिस्से में आता था। वादी संख्या 1 का दावा है कि उसने बिल्डरों से अपने नाम पर कभी भी कोई राशि प्राप्त नहीं की, चाहे वह चेक के माध्यम से हो या नकद के माध्यम से, जबकि बिल्डरों और वादी संख्या 1 के पति के बीच वादग्रस्त संपत्ति से संबंधित सभी खातों का निपटान वादी संख्या 1 के पति के जीवनकाल के दौरान ही कर दिया गया था।

16. वादीगण का दावा है कि उपरोक्त विक्रय विलेख के निष्पादन के समय, वादी संख्या 1 ने बिल्डरों से अनुरोध किया था कि वे वादग्रस्त संपत्ति की चौथी

मंजिल और छत (पारिवारिक समझौते के अनुसार) का कब्जा वादीगण को सौंप दें। हालाँकि, बिल्डरों ने यह कहते हुए इनकार कर दिया कि समझौता ज़ापन के अनुसार, वे समझौता ज़ापन के निष्पादन के लिए ब्याज मुक्त धनवापसी योग्य प्रतिभूति के रूप में 15,00,000/- रुपए की धनवापसी के हकदार हैं, जो उन्होंने प्रतिवादीगण को दी थी, और जब तक धनवापसी नहीं हो जाती, वे शेष मंजिलों का कब्जा नहीं सौंपेंगे।

17. वादीगण का दावा है कि 02.12.2014 को, बिल्डर्स वादी संख्या. 1 के आवास पर आए और उसे सूचित किया कि उन्हें प्रतिवादीगण से 15,00,000/- रुपये का रिफंड प्राप्त हुआ है। इसके अलावा, उन्होंने वादीगण को वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल और छत (पारिवारिक समझौते के अनुसार) पर कब्जा देने की पेशकश की। बिल्डरों ने वादी को यह भी बताया कि उन्होंने पहले ही वादग्रस्त संपत्ति की पहली मंजिल का कब्जा (पारिवारिक समझौते के अनुसार) प्रतिवादीगण को सौंप दिया है। बिल्डरों ने वादी संख्या 1 से दिनांक 01.12.2014 को एक कब्जा पत्र पर हस्ताक्षर करने को कहा, जिसमें कहा गया था कि उसे चौथी मंजिल और छत की चाबियाँ मिल गई हैं, जिस पर वादी संख्या 1 (एक्स.पी/डीडब्लू 1/5) द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे। वादीगण का दावा है कि कब्जा पत्र पर भी प्रतिवादीगण द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे और यह दर्ज किया था कि बिल्डरों ने वादग्रस्त संपत्ति में काम पूरा कर लिया है और अब

कुछ भी शेष नहीं बचा है। वादी संख्या 1 का दावा है कि उसने बिल्डरों से कब्जा पत्र की एक प्रति उपलब्ध कराने को कहा था।

18. वादीगण द्वारा यह भी दावा किया गया है कि जब वाद संपत्ति का निर्माण कार्य प्रगति पर था, तब वादी संख्या 1 ने चौथी मंजिल के विभिन्न भागों में सोफा सेट, एयर कंडीशनर, रेफ्रिजरेटर और डाइनिंग टेबल जैसे विभिन्न घरेलू सामान रखे थे, तथा छत पर नौकरों के कमरे में कूलर, बड़ा बेड बॉक्स, ट्रंक, गीजर और बर्तन रखने की रैंक भी रखी थी। यह भी दावा किया गया है कि वादी संख्या 1 ने चौथी मंजिल के शाफ्ट के लिए बैक ग्रिल अपनी लागत और खर्च पर इंस्टॉल कराई थी। इस बीच, वादीगण स्वयं दूसरी मंजिल पर रह रहे थे (पारिवारिक समझौते के अनुसार)।

19. वादीगण का दावा है कि 02.12.2014 को चौथी मंजिल की चाबियाँ प्राप्त करने और बिल्डरों के जाने के बाद, वादी संख्या 1 चौथी मंजिल पर गया (पारिवारिक समझौते के अनुसार) तो उसने पाया कि प्रतिवादी संख्या 2 की नेम प्लेट दरवाजे पर लगी हुई थी। बिल्डर द्वारा दी गई चाबी से दरवाजा खोलने पर वादी संख्या 1 ने पाया कि चौथी मंजिल के भोजन कक्ष में दो अज्ञात व्यक्ति बैठे थे। इसके बाद, वादी संख्या 1 ने पुलिस को फोन किया। पुलिस के पहुंचने पर, उपरोक्त दोनों व्यक्तियों ने प्रतिवादी संख्या 1 के प्रतिनिधि होने का दावा किया, जो कुछ ही देर बाद मौके पर पहुंचे, और दावा किया कि वादीगण के साथ -साथ प्रतिवादीगण का भी चौथी मंजिल पर संयुक्त कब्जा है।

20. वादीगण का दावा है कि इसके तुरंत बाद, हौस खास पुलिस स्टेशन से एक जांच अधिकारी घटनास्थल पर पहुंचे। प्रतिवादी संख्या 2 से पूछताछ करने पर उन्हें बताया गया कि चौथी मंजिल पर वादीगण के साथ उसका संयुक्त कब्जा है, और चौथी मंजिल पर दो कमरों पर उसने ताला लगा दिया है क्योंकि वे उसके विशेष कब्जे में हैं, जबकि ड्राइंग रूम (सामने का कमरा) से सटे कमरे पर वादी संख्या 1 का विशेष कब्जा है। जांच अधिकारी द्वारा पारिवारिक समझौते के बारे में पूछे जाने पर प्रतिवादी संख्या 1 ने कहा कि श्री निधिष पराशर की मृत्यु के बाद समझौते की वैधता समाप्त हो गई है।

21. वादीगण का दावा है कि दिनांक 02.12.2014 की इस घटना के तुरंत बाद, वादीगण ने प्रतिवादीगण के साथ-साथ बिल्डरों को दिनांक 04.12.2014 को एक नोटिस (एक्स.पी-डीडब्लू1/9) जारी किया। उक्त नोटिस के माध्यम से, प्रतिवादीगण को सूचित किया गया कि यदि वे चौथी मंजिल के अनाधिकृत रूप से कब्जे वाले हिस्से का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा वादीगण को देने में विफल रहे तो उन्हें 02.12.2014 से कब्जा दिए जाने की वास्तविक तिथि तक प्रतिदिन 10,000 रुपए की राशि का भुगतान करना होगा। उक्त नोटिस का अनुपालन करने के बजाय, प्रतिवादी संख्या 1 ने दिनांक 10.12.2014 को एक उत्तर (एक्स.पी-डीडब्लू 1/10) भेजा, जिसमें आरोप लगाया गया कि दिनांक 27.11.2012 को हुआ पारिवारिक समझौता कभी निष्पादित नहीं किया गया।

22. वादीगण का दावा है कि उक्त उत्तर से यह साबित होता है कि प्रतिवादीगण चौथी मंजिल का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपने के लिए तैयार नहीं थे और प्रतिवादी संख्या 1 पारिवारिक समझौते की शर्तों का सम्मान करने से इनकार कर रहा है। वादीगण का दावा है कि प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा उक्त नोटिस का कोई जवाब नहीं भेजा गया।

23. वादीगण का दावा है कि नोटिस के जवाब में बिल्डरों ने कहा कि वे पक्षों के बीच आपसी लड़ाई में उलझना नहीं चाहते हैं तथा पारिवारिक समझौते का क्रियान्वयन वादीगण और प्रतिवादीगण के बीच का मामला है। बिल्डरों ने वादी संख्या 1 और प्रतिवादीगण द्वारा हस्ताक्षरित दिनांक 01.12.2014 के कब्जा पत्र की प्रति उपलब्ध कराई। बिल्डरों ने आगे कहा कि उन्होंने चौथी मंजिल का कब्जा सौंप दिया है और प्रतिवादीगण ने यह कहते हुए उस पर कब्जा करने पर जोर दिया कि जब तक बिल्डर चौथी मंजिल का कब्जा उन्हें नहीं सौंप देते, वे 15,00,000 रुपये की प्रतिभूति राशि वापस नहीं करेंगे। उन्होंने वादीगण को यह भी बताया कि प्रतिवादीगण ने दिनांक 25.07.2014 को एक शपथ पत्र के माध्यम से बिल्डर को लिखित संचार दिया था, जिसमें चौथी मंजिल (एक्स.पी-डीडब्लू 1/2) के एक हिस्से का कब्जा मांगा गया था, और इसकी एक प्रति वादी संख्या 1 को भी प्रदान की थी।

24. वादीगण का दावा है कि पारिवारिक समझौते में वादग्रस्त संपत्ति में वादीगण और प्रतिवादीगण के शेयरों का स्पष्ट रूप से सीमांकन किया गया है,

इसके बावजूद, फिर भी प्रतिवादीगण ने वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल पर अतिक्रमण किया है और अवैधानिक तथा अनाधिकृत रूप से वादीगण को उक्त मंजिल के पूर्ण कब्जे से वंचित कर दिया है, जिससे वादीगण को उत्पीड़न तथा परेशानी हो रही है। इसलिए यह वाद दायर हुआ।

प्रतिवादीगण का मामला:

25. प्रतिवादीगण ने अपने-अपने लिखित बयानों में आरोप लगाया है कि प्रतिवादीगण के विरुद्ध कार्रवाई का कोई कारण नहीं है, क्योंकि दिनांक 27.11.2012 का कथित पारिवारिक समझौता, जिसे वादीगण ने अपने मामले का पूरा आधार बनाया है, एक जाली और हेरफेर किया हुआ दस्तावेज है, जिसे वादीगण द्वारा बाद में निष्पादित किया गया है। प्रतिवादीगण द्वारा यह भी कहा गया है कि अन्यथा भी, कथित पारिवारिक समझौता साक्ष्य के रूप में अग्राह्य है, क्योंकि यह एक अपंजीकृत और अल्प-मुद्रांकित दस्तावेज है।

26. प्रतिवादीगण का दावा है कि उनकी मां श्रीमती संतोष पराशर का 28.03.2011 को निधन हो गया था, तथा उन्होंने 26.07.2005 की अपनी वसीयत पीछे छोड़ी थी, जिसमें उन्होंने संपत्ति संख्या एल-1/8, साउथ एक्सटेंशन पार्ट II, नई दिल्ली-110049 में अपना 50% अविभाजित हिस्सा दोनों प्रतिवादीगण के पक्ष में बराबर-बराबर बांट दिया था। प्रतिवादीगण का दावा है कि उनके भाई श्री निधिश पराशर द्वारा उक्त वसीयत की वैधता और वैधता पर कभी सवाल नहीं उठाया गया था, और श्री निधिश पराशर ने स्वेच्छा से उक्त वसीयत को वास्तविक और सही माना था, और ऐसा करने के लिए उन

पर प्रतिवादीगण की ओर से कोई दबाव नहीं था। प्रतिवादीगण का दावा है कि उनकी मां उक्त वसीयत के निष्पादन के समय मानसिक रूप से स्वस्थ थी, तथा यह उनकी इच्छा और विवेक पर आधारित था कि वह अपना हिस्सा अपनी बेटियों के पक्ष में दे दें।

27. प्रतिवादीगण ने आगे दावा किया कि कथित पारिवारिक समझौते में निहित शर्तों पर श्री निधिश पराशर ने अपनी बहनों के साथ कभी बातचीत नहीं की थी और न ही वादी संख्या 1 कथित पारिवारिक समझौते के निष्पादन के समय कभी मौजूद था। उन्होंने कहा कि चूंकि श्री निधिश पराशर ने श्रीमती संतोष पराशर की वसीयत को स्वेच्छा से स्वीकार कर लिया था, इसलिए पारिवारिक समझौता निष्पादित करने की आवश्यकता कभी उत्पन्न नहीं हुई और न ही ऐसा कोई पारिवारिक समझौता मौजूद है।

28. उनका कहना है कि वादग्रस्त संपत्ति में पक्षकारों के हिस्से पारिवारिक समझौते के अनुसार कभी निर्धारित नहीं किए गए और परिणामस्वरूप, वादीगण वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल के संबंध में कब्जा या क्षतिपूर्ति मांगने के हकदार नहीं हैं।

29. प्रतिवादीगण ने आगे दावा किया कि समझौता ज्ञापन पर बातचीत के समय कथित पारिवारिक समझौते की प्रति बिल्डरों के साथ साझा नहीं की गई थी, क्योंकि ऐसा कोई पारिवारिक समझौता मौजूद नहीं है। उनका कहना है कि दिनांक 04.12.2012 का समझौता ज्ञापन, श्री निधिश पराशर के अविभाजित

आधे हिस्से तथा वादग्रस्त संपत्ति में दोनों प्रतिवादीगण द्वारा संयुक्त रूप से धारित शेष अविभाजित आधे हिस्से के लिए पक्षकारगण के बीच निष्पादित एकमात्र समझौता है, तथा इसकी शर्तों के अनुसार, वादग्रस्त संपत्ति में चौथी मंजिल मौजूद ही नहीं है।

30. प्रतिवादीगण का दावा है कि वादीगण ने कथित पारिवारिक समझौता बाद में किया है और यह इस तथ्य से स्पष्ट है कि समझौता ज्ञापन में कहीं भी कथित पारिवारिक समझौते का उल्लेख नहीं है।

31. प्रतिवादीगण का कहना है कि पहली मंजिल का कब्जा (समझौता ज्ञापन के अनुसार) अप्रैल, 2013 में बिल्डर्स द्वारा श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण को सौंप दिया गया था। इसके अलावा, दूसरी मंजिल का कब्जा (समझौता ज्ञापन के अनुसार) बिल्डरों के पास ही रहना था। प्रतिवादीगण इस बात से इंकार करते हैं कि वादी संख्या 1 ने निर्माण कार्य के दौरान चौथी मंजिल के किसी भी कमरे या छत पर कोई घरेलू सामान रखा था या वादी संख्या 1 ने चौथी मंजिल के निर्माण के दौरान अपने खर्च पर चौथी मंजिल की बैक ग्रील इंस्टॉल करवाई थी।

32. प्रतिवादीगण का दावा है कि नवंबर, 2014 में अपने पति श्री निधिश पराशर की मृत्यु के बाद बिल्डरों के कहने पर वादी संख्या 1 द्वारा हस्ताक्षरित स्वामित्व की कथित घोषणा, प्रतिवादीगण की जानकारी में निष्पादित नहीं की

गई थी और वादी संख्या 1 द्वारा परोक्ष उद्देश्यों के साथ निष्पादित की गई है, और इसका प्रतिवादीगण के अधिकारों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है।

33. प्रतिवादीगण का दावा है कि समझौता जापन की शर्तों के अनुसार, वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी मंजिल (समझौता जापन के अनुसार) के संबंध में, बिल्डरों में से एक, श्री तविंदर सिंह के पक्ष में दिनांक 29.11.2014 को एक विक्रय विलेख निष्पादित किया गया था।

34. प्रतिवादीगण द्वारा यह भी दावा किया गया है कि बिल्डरों ने वादग्रस्त संपत्ति के भूतल और तीसरी मंजिल का कब्जा (समझौता जापन के अनुसार) वादी संख्या 1 और प्रतिवादीगण को संयुक्त रूप से सौंप दिया है इसके बाद, पक्षकारगण के बीच यह सहमति हुई कि वादी संख्या 1 पहली मंजिल पर अनन्य कब्जा रखेगा, और भूतल का अनन्य कब्जा प्रतिवादीगण को संयुक्त रूप से दिया गया। प्रतिवादीगण का दावा है कि जहां तक तीसरी मंजिल का सवाल है, यह सहमति हुई थी कि भोजन कक्ष सहित एक कमरा वादी संख्या 1 के अनन्य कब्जे में रहेगा, और शेष दो कमरे प्रतिवादीगण के अनन्य कब्जे में रहेंगे, जबकि रसोईघर का उपयोग दोनों द्वारा किया जाएगा। उनका दावा है कि, तदनुसार, प्रतिवादीगण की नेमप्लेट भी तीसरी मंजिल पर लगाई गई थी।

35. उन्होंने प्रस्तुत किया कि बिल्डरों, वादी संख्या 1 और प्रतिवादीगण के बीच एक कब्जा पत्र निष्पादित किया गया, जिस पर प्रतिवादीगण द्वारा

01.12.2014 को और वादी संख्या 1 द्वारा 02.12.2014 को हस्ताक्षर किए गए।

36. प्रतिवादीगण का दावा है कि वे सह-स्वामी होने के नाते, वादग्रस्त संपत्ति पर वैध कब्जा रखते हैं, तथा वादीगण को किसी भी प्रकार का अतिक्रमण, उपद्रव या क्षतिपूर्ति पहुंचाने से इनकार करते हैं।

वाद की कार्यवाही:

37. चूंकि प्रतिवादीगण ने दावा किया था कि दिनांक 27.11.2012 का पारिवारिक समझौता जाली और मनगढ़ंत है, इसलिए वाद में विरचित किए जाने वाले मुद्दों पर प्रस्तुतियाँ सुनते समय, इस न्यायालय की पूर्ववर्ती पीठ ने प्रतिवादीगण से पूछा कि पारिवारिक समझौते पर पाए गए हस्ताक्षर उनके हैं या नहीं। प्रतिवादीगण की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता ने न्यायालय को अवगत कराया कि प्रतिवादीगण दस्तावेज़ पर अपने हस्ताक्षर से इनकार नहीं कर रहे हैं बल्कि दस्तावेज़ से इनकार कर रहे हैं। इस न्यायालय के दिनांक 19.07.2016 के आदेश से प्रासंगिक उद्धरण निम्नानुसार है:

“2. वाद में वादीगण ने अन्य बातों के साथ-साथ नवम्बर, 2012 के एक पारिवारिक समझौते/समझौते का भी हवाला दिया है, जिस पर दोनों प्रतिवादीगण द्वारा हस्ताक्षर किए जाने का दावा किया गया है। प्रतिवादीगण की ओर से कार्य कर रहे अधिवक्ता श्री पीयूष कौशिक (नामांकन संख्या डी/2565/2011) ने उक्त दस्तावेज़ पर प्रतिवादीगण के हस्ताक्षर से इनकार किया है।

3. मैंने अधिवक्ता से पूछा है कि किस आधार पर उन्होंने हस्ताक्षर से इनकार किया है।

4. उनका कहना है कि प्रतिवादीगण के निर्देश के तहत उन्होंने इससे इनकार किया है।
5. यह पूछे जाने पर कि क्या उन्होंने प्रतिवादीगण को हस्ताक्षर दिखाए थे और यदि अंततः हस्ताक्षर प्रतिवादीगण के पाए जाते हैं तो क्या वे प्रतिवादीगण की ओर से हस्ताक्षरों से इनकार करने के परिणाम भुगतने के लिए तैयार हैं, उन्होंने कहा कि वे तैयार नहीं हैं और बल्कि उन्होंने हस्ताक्षरों से इनकार नहीं किया है बल्कि दस्तावेज से इनकार किया है।
6. यह उस लापरवाह रवैये को प्रदर्शित करता है जिसके साथ दस्तावेजों को स्वीकार/अस्वीकार करने के वाद में महत्वपूर्ण चरण का व्यवहार किया जाता है। यदि अधिवक्ता कठिन कार्य अपने ऊपर लेने का निर्णय लेते हैं, तो उन्हें परिणाम भुगतने के लिए तैयार रहना चाहिए।"

38. दिनांक 20.07.2016 को प्रतिवादीगण इस न्यायालय के समक्ष उपस्थित हुए तथा पारिवारिक समझौते पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए। इस न्यायालय ने टिप्पणी की कि चूंकि प्रतिवादीगण ने अपने लिखित बयान में उक्त दस्तावेज को झूठा रूप से नकार दिया है तथा यह स्पष्ट नहीं किया है कि किन परिस्थितियों में उक्त दस्तावेज पर उनके हस्ताक्षर हुए, जबकि उन्होंने उस पर हस्ताक्षर नहीं किए थे, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादीगण द्वारा दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (संक्षेप में 'सीआरपीसी') की धारा 340 के अंतर्गत अपराध किया गया है। तदनुसार, प्रतिवादीगण को कारण बताओ नोटिस जारी किया गया कि क्यों न उनके खिलाफ अभियोजन चलाया जाए। उक्त आदेश से संबंधित उद्धरण निम्नानुसार है:

"1. कल के आदेश के अनुसरण में प्रतिवादी संख्या 1 व 2 श्रीमती सुमन सिंह विर्क और सुश्री सुषमा चौधरी न्यायालय

में उपस्थित हैं और उनके बयान अलग-अलग दर्ज किए गए हैं और जिसमें उन्होंने 'पारिवारिक समझौता/समझौता' नामक दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए हैं, जिसकी मूल प्रति सीलबंद लिफाफे में रजिस्ट्री से मंगाई गई है। उनसे कोई और प्रश्न पूछने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उक्त प्रतिवादीगण ने अपने लिखित बयानों में उक्त दस्तावेज को गलत तरीके से नकार दिया है तथा यह स्पष्ट नहीं किया है कि किन परिस्थितियों में उनके हस्ताक्षर दस्तावेज पर उनके द्वारा हस्ताक्षर किए बिना प्रदर्शित हुए हैं।

XXXXXX

3. उपर्युक्त से पता चलता है कि प्रतिवादीगण द्वारा उक्त कार्यवाही के संबंध में सीआरपीसी की धारा 340 के अंतर्गत अपराध किया गया है।

39. इस स्तर पर, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में, 'सीपीसी') के आदेश VI नियम 17 के तहत आवेदन दायर किए, जो क्रमशः अंतर्वर्ती आवेदन 9140/2016 और अंतर्वर्ती आवेदन 9139/2016 हैं, अब यह तर्क दिया जा रहा है कि पारिवारिक समझौते का उक्त दस्तावेज अवैध है और ऐसा प्रतीत होता है कि इसे वादी संख्या 1 और उसके पति द्वारा दिनांक 04.12.2012 को समझौता जापन के निष्पादन के समय तैयार किया गया था। उन्होंने आगे यह तर्क देने की कोशिश की कि यह श्री निधिश पराशर ही थे जो वादग्रस्त संपत्ति का पुनर्विकास करना चाहते थे और उन्होंने वादग्रस्त संपत्ति के पुनर्विकास के लिए बिल्डरों की पहचान की थी और जब प्रतिवादीगण ने इस पर सहमति जताई तो वादी संख्या 1 और श्री निधिश पराशर ने प्रतिवादीगण से 04.12.2012 को विभिन्न दस्तावेजों पर

हस्ताक्षर करवा लिए। उन्होंने आगे यह तर्क देने की कोशिश की कि चूंकि प्रतिवादीगण और वादी संख्या 1 के पति के बीच संबंध बहुत सौहार्दपूर्ण थे, इसलिए उनके पास किसी भी समय श्री निधिश पराशर या वादी संख्या 1 के कार्यों पर संदेह करने का कोई कारण नहीं था और इसलिए उन्होंने उनके सामने रखे गए दस्तावेजों पर उनकी अंतर्वस्तु को पढ़े बिना ही हस्ताक्षर कर दिए।

40. इस न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 04.08.2016 द्वारा प्रतिवादीगण के विरुद्ध सीआरपीसी की धारा 340 के अंतर्गत शिकायत दर्ज करने का निर्देश दिया। न्यायालय ने उक्त आदेश में निम्नलिखित टिप्पणी की थी:

"14. मैंने प्रतिवादीगण के अधिवक्ता से पूछा है कि क्या प्रतिवादीगण ने अपने लिखित बयान में यह भी दलील दी है कि यद्यपि पारिवारिक समझौते/करार पर हस्ताक्षर उनके हैं और/या उन्होंने उन परिस्थितियों के बारे में दलील दी है जिनमें उनके हस्ताक्षर प्राप्त किए गए थे।

15. प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने निष्पक्ष रूप से कहा है कि विद्यमान लिखित बयान में प्रतिवादीगण का यह मामला नहीं था कि हस्ताक्षर उन परिस्थितियों में प्राप्त किए गए थे जैसा कि पूर्वोक्त शपथ पत्र में कहा गया है और केवल इसी कारण से लिखित बयान में संशोधन के लिए पूर्वोक्त आवेदन दायर किए गए हैं।

16. विशिष्ट प्रश्न पर प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने यह भी कहा है कि i) प्रतिवादीगण के अधिवक्ता द्वारा दस्तावेज से इनकार प्रतिवादीगण के स्पष्ट निर्देशों के अनुसार था; ii) प्रतिवादीगण ने स्वीकार किया है कि पारिवारिक समझौते/समझौते पर हस्ताक्षर प्रतिवादीगण के ही हैं।

17. प्रतिवादीगण के अधिवक्ता का यह भी तर्क है कि i) उपर्युक्त पारिवारिक समझौते/समझौते को बाद के दस्तावेजों द्वारा प्रतिस्थापित कर दिया गया था; ii) उपर्युक्त पारिवारिक समझौते/समझौते पर कार्रवाई नहीं की गई थी।

18. प्रतिवादीगण के अधिवक्ता ने पुनः पूछताछ करने पर उत्तर दिया कि मौजूदा लिखित बयान में, प्रतिवादीगण का यह मामला नहीं है कि पारिवारिक समझौता/समझौता यद्यपि निष्पादित किया गया था, लेकिन उसे रद्द कर दिया गया या उस पर कार्रवाई नहीं की गई।

XXXXXX

25. प्रतिवादीगण ने लिखित बयान में तथा स्वीकारोक्ति/अस्वीकृति के स्तर पर शपथ पर झूठ बोलकर दस्तावेज को साबित करने का भार वादीगण पर डालने का प्रयास किया है तथा यह जोखिम उठाने का प्रयास किया है कि यदि वादीगण उस दस्तावेज, जिस पर वास्तव में उनके द्वारा हस्ताक्षर किए गए हैं, को साबित करने में विफल हो जाते हैं, तो वे उससे लाभ उठाएंगे। अब प्रतिवादीगण द्वारा जिन दलीलों पर विचार करने की मांग की गई है, वह बाद में सोची गई बात है।

XXXXXX

28. उपर्युक्त तथ्यों के आधार पर मेरा भी यह मत है कि इस न्यायालय को प्रतिवादीगण के विरुद्ध उस अपराध के लिए शिकायत दायर करने को स्थगित करने के लिए मुकदमे के अंत तक प्रतीक्षा करने की आवश्यकता नहीं है, जो अपराध उनके द्वारा किया गया प्रतीत होता है। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादीगण ने पारिवारिक समझौते/समझौते को अस्वीकार करते हुए लिखित बयान में गलत घोषणा और बयान दिया है, जबकि वे जानते थे कि उस पर हस्ताक्षर प्रतिवादीगण के ही थे। यह भी पाया गया है कि प्रतिवादीगण ने धोखाधड़ी और बेईमानी से तथा वादीगण को नुकसान

पहुंचाने के इरादे से ऐसा दावा किया, जिसके बारे में वे जानते थे कि वह झूठा है।

41. उपर्युक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रतिवादीगण ने आ.प्र.अ (मु.प.) 273/2016 नामक अपील के माध्यम से इसे चुनौती दी।

42. दिनांक 13.09.2018 के आदेश द्वारा, इस न्यायालय की खंडपीठ ने यह राय व्यक्त की कि चूंकि वाद का विचारण लम्बा हो चुका है, इसलिए यह पक्षकारों के हित में होगा कि सहमत मुद्दों को विरचित किया जाए। जहां तक प्रतिवादीगण द्वारा दायर उपर्युक्त संशोधन आवेदनों का संबंध है, उन पर प्रतिवादीगण द्वारा दबाव नहीं डाला गया था और इस न्यायालय के खंड पीठ द्वारा आ.प्र.अ (मु.प.) 273/2016 में पारित अपने आदेश दिनांक 13.09.2018 के तहत तैयार किए गए मुद्दों के मद्देनजर उन्हें वापस ले लिया गया था। न्यायालय ने आगे निम्नलिखित सहमत मुद्दों को विरचित किया:

“(i) क्या वादीगण वाद संपत्ति के संबंध में दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते के अनुसार विभाजन की डिक्री के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

“(ii) क्या दिनांक 27.11.2012 को हुआ पारिवारिक समझौता बाध्यकारी नहीं है तथा क्या पक्षों द्वारा उस पर कार्रवाई नहीं की गई है? (साबित करने का दायित्व प्रतिवादी पर है)

“(iii) क्या वादीगण वादग्रस्त संपत्ति में चौथी मंजिल के हिस्से के लिए कब्जे की डिक्री के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

“(iv) क्या वादीगण वादपत्र के पैरा (ग) और (घ) में मांगी गई राहत के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

(v) राहत।

43. खंडपीठ ने विरचित मुद्दों पर विचार करते हुए प्रतिवादीगण को पहले अपना साक्ष्य प्रस्तुत करने का निर्देश दिया।

44. जहां तक सीआरपीसी की धारा 340 के तहत कार्यवाही का संबंध है, खंडपीठ ने अपने उपरोक्त आदेश द्वारा निर्देश दिया कि दिनांक 04.08.2016 के आक्षेपित आदेश को आस्थगित रखा जाएगा और यह वाद में अंतिम निर्णय के अधीन रहेगा।

पक्षकारगण के साक्ष्य:

45. वादी संख्या 1 ने स्वयं को पीडब्लू 1 के रूप में पेश किया। उसने शपथ पत्र (एक्स.पीडब्लू-1/1) के माध्यम से अपना साक्ष्य प्रस्तुत किया, जिसमें मूल रूप से वादपत्र की विषय-वस्तु को दोहराया गया तथा दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते पर भरोसा जताया गया। उसने आगे बताया कि चूंकि वादीगण के पास कोई अन्य अचल संपत्ति नहीं थी, और श्री निधिश पराशर के खराब स्वास्थ्य को ध्यान में रखते हुए, श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण के बीच यह निर्णय लिया गया था कि श्री निधिश पराशर का परिवार वादग्रस्त संपत्ति की एक मंजिल पर रह सकता है और दूसरी मंजिल से किराये की आय प्राप्त कर सकता है। उसने कहा कि पारिवारिक समझौता इसी इरादे से निष्पादित किया गया था।

46. प्रतिपरीक्षा के दौरान, पारिवारिक समझौते के संबंध में उससे केवल निम्नलिखित प्रश्न पूछे गए थे:

“यह सही है कि श्री निधिश पराशर को वर्ष 2011 में पूर्णतः अंधे घोषित किया गया था। मुझे याद नहीं है कि प्रतिवादीगण ने 27 नवंबर, 2012 को वादी से मुलाकात की थी या नहीं।

प्रश्न. 27 नवम्बर, 2012 (एक्स.पी/डीडब्लू-1/8) के दस्तावेजों को निष्पादित करते समय कौन-कौन उपस्थित थे?
उत्तर. मैं, मेरे पति, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 तथा प्रतिवादी संख्या 2 का बेटा उपस्थित थे।

यह कहना गलत है कि 27 नवंबर, 2012 को कोई पारिवारिक समझौता नहीं हुआ था। यह कहना गलत है कि मेरे पति स्वर्गीय श्री निधिश पराशर को पारिवारिक समझौते की शर्तों की जानकारी नहीं थी।

स्वेच्छा से: उन्होंने ही उक्त समझौते की शर्तों को निर्धारित किया था।

प्रश्न. आपके साक्ष्य के शपथ पत्र के पैरा 12 में आपने गलत कहा है कि आपने 27 नवंबर, 2012 को हुए पारिवारिक समझौते की विषय-वस्तु श्री निधिश पराशर को पढ़कर सुनाई थी।

उत्तर. पैरा 12 की विषय-वस्तु सही है। दस्तावेज स्वयं स्पष्ट करता है।

बिल्डर की पहचान मैंने और मेरे पति स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने की थी।

27 नवंबर, 2012 के समझौते की एक प्रति बिल्डर को दी गई थी। मेरे पास बिल्डर की ओर से इसकी कोई पावती नहीं है।

यह सही है कि 4 दिसंबर, 2012 के समझौता जापन में 27 नवंबर, 2012 के पारिवारिक समझौते का संदर्भ नहीं दिया गया है।

47. प्रतिवादी संख्या 1 ने स्वयं को डी.डब्लू.1 के रूप में प्रस्तुत किया, तथा शपथ पत्र (एक्स.डी.डब्लू.-1/ए) के माध्यम से अपना साक्ष्य प्रस्तुत किया। जहां तक पारिवारिक समझौते का संबंध है, प्रतिवादी संख्या 1 ने शपथ पत्र के माध्यम से अपने साक्ष्य में निम्नलिखित बातें कही हैं:

“15. मैं कहता हूं कि चूंकि अभिसाक्षी और उसकी बहन वादी की अनुचित मांगों के आगे नहीं झुकीं, इसलिए वर्तमान वाद दायर किया गया। वर्तमान कार्यवाही में पहली बार दिनांक 27.11.2012 का एक कथित पारिवारिक समझौता सामने आया है, जो वर्तमान कार्यवाही के दाखिल होने तक अभिसाक्षी की जानकारी में नहीं था। चूंकि अभिसाक्षी और उसकी बहन ने संपत्ति के विकास के समय कई दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए थे, ऐसा प्रतीत होता है कि उस समय यह दस्तावेज वादी संख्या 1 और अभिसाक्षी के भाई द्वारा प्राप्त किया गया होगा, जिनके साथ अभिसाक्षी के बहुत सौहार्दपूर्ण संबंध थे और अभिसाक्षी ने उन पर आंख मूंदकर विश्वास किया था। पारिवारिक समझौते को चिह्न पी/डीडब्लू1/ए के रूप में चिह्नित किया गया है। उक्त दस्तावेज कथित रूप से स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया है, जिसमें कथित रूप से अभिसाक्षी द्वारा खरीदे गए स्टाम्प पेपर को दर्ज किया गया है, जबकि अभिसाक्षी द्वारा कभी कोई स्टाम्प पेपर नहीं खरीदा गया था। अभिसाक्षी द्वारा विभिन्न विक्रेताओं से स्टाम्प पेपर खरीदने की प्रक्रिया के बारे में पूछताछ करने पर उन्हें बताया गया कि स्टाम्प पेपर की बिक्री के लिए कोई रजिस्टर नहीं रखा जाता है तथा कोई भी व्यक्ति किसी भी स्टाम्प विक्रेता के काउंटर पर जाकर किसी भी व्यक्ति के नाम से स्टाम्प पेपर खरीद सकता है।

16. मैं कहता हूं कि इस समझौते की एक प्रति अतीत में कभी भी अभिसाक्षी के साथ साझा नहीं की गई थी,

तदनुसार, अभिसाक्षी का कहना है कि विचाराधीन दस्तावेज अभिसाक्षी की जानकारी में कभी नहीं था और वादी संख्या 1 और उसके पति द्वारा कई दस्तावेजों पर अभिसाक्षी के हस्ताक्षर प्राप्त किए गए, दिनांक 27.11.2012 के इस दस्तावेज पर अभिसाक्षी द्वारा विकास समझौते के बहाने हस्ताक्षर करवाए गए, जिसके बारे में अभिसाक्षी को कभी पता नहीं था और न ही अभिसाक्षी को इसकी जानकारी थी। इसी आधार पर अभिसाक्षी ने वाद में तर्क दिया है कि दिनांक 27.11.2012 का दस्तावेज जाली और मनगढ़ंत दस्तावेज है और इस प्रकार अभिसाक्षी को बाध्य नहीं करता है।

17. मैं कहता हूँ कि उपर्युक्त तथ्य कथित पारिवारिक समझौते से ही प्रमाणित होता है, क्योंकि उक्त दस्तावेज पर 04.12.2012 की तारीख के साथ हस्ताक्षर हैं। इससे पता चलता है कि उक्त दस्तावेज 27.11.2012 को कभी निष्पादित नहीं किया गया था।

18. मैं यह कहना चाहता हूँ कि दिनांक 27.11.2012 के कथित पारिवारिक समझौते का 27.11.2012 के बाद पक्षों द्वारा और/या उनके बीच निष्पादित किसी भी दस्तावेज में कोई उल्लेख नहीं है, अर्थात:

| क्र.सं. | विवरण |
|---------|--|
| 1. | विकासकर्ता समझौता/समझौता ज्ञापन दिनांक 04.12.2012 |
| 2. | शपथ पत्र दिनांक 25.07.2014 |
| 3. | दिनांक 14.11.2014 को स्वामित्व की घोषणा, विधिवत पंजीकृत |
| 4. | दिनांक 26.11.2014 को स्वामित्व की घोषणा, विधिवत पंजीकृत |

| | |
|----|--------------------------------|
| 5. | विक्रय विलेख दिनांक 28.11.2014 |
| 6. | कब्जा पत्र दिनांक 01.12.2014 |

19. मैं कहता हूँ कि दिनांक 27.11.2012 का कथित पारिवारिक समझौता एक बिना मुहर लगा और अपंजीकृत दस्तावेज है और इस पर कार्रवाई नहीं की गई है और यह पक्षकारगण के लिए बाध्यकारी नहीं है।”

48. प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया कि संपत्ति के पुनर्निर्माण से पहले, वादग्रस्त संपत्ति का पूर्ण कब्जा वादी संख्या 1 के पति के पास था और प्रतिवादीगण का उस पर कब्जा नहीं था। उसने यह भी स्वीकार किया कि पारिवारिक समझौते (एक्स.पी/डीडब्लू-1/8) पर उसके बेटे श्री जयवीर विर्क ने भी हस्ताक्षर किए हैं। उसने पारिवारिक समझौते पर अपने हस्ताक्षर होने की बात स्वीकार की। उसने यह भी कहा:

“प्रश्न: क्या आप बता सकते हैं कि बिल्डर ने भवन की पहली मंजिल का कब्जा आपको क्यों सौंपा और किसी अन्य मंजिल का नहीं?”

उत्तर: क्योंकि मेरे भाई ने कहा कि तुम दोनों बहनों पहली मंजिल ले लो और वह सबसे ऊपर वाली मंजिल लेंगे। फिर उन्होंने कहा कि वह तय करेंगे कि बीच की मंजिल लेंगे या ऊपर की मंजिल लेंगे।

यह कहना गलत है कि मुझे और मेरी बहन को पारिवारिक समझौते एक्स.पी/डीडब्लू-1/8 में निहित शर्तों के अनुसार बिल्डर द्वारा पहली मंजिल दी गई थी। (वॉल्यूम. मुझे किसी पारिवारिक समझौते की जानकारी नहीं है)।”

49. दिलचस्प बात यह है कि अपने साक्ष्य के अगले दिन, उसने इस बात पर संदेह व्यक्त करने की कोशिश की कि क्या पारिवारिक समझौते पर उसके बेटे ने हस्ताक्षर किए थे, यह कहकर:

“प्रश्न: कल आपने प्र.पी/डीडब्लू-1/8 की फोटोकॉपी पर अपने बेटे श्री जयवीर विर्क के हस्ताक्षर स्वीकार किए हैं, जिन्हें एक्स-2 के रूप में चिह्नित किया गया था। अब गवाह को प्र पी/डीडब्लू-1/8 की मूल प्रति के आमने सामने रखा जाता है तथा पुनः श्री जयवीर विर्क के हस्ताक्षरों के सामने रखा जाता है तथा पूछा जाता है कि क्या हस्ताक्षर श्री जयवीर विर्क के हैं?”

उत्तर: मैं हस्ताक्षर के स्ट्रोक की पहचान नहीं कर सकता क्योंकि मैं हस्ताक्षर पढ़ने में विशेषज्ञ नहीं हूँ।

50. प्रतिवादी संख्या 2 ने स्वयं को डी.डब्लू.2 के रूप में प्रस्तुत किया, तथा शपथ पत्र (एक्स.डी.डब्लू.-2/ए) के माध्यम से अपना साक्ष्य प्रस्तुत किया। हालाँकि, पक्षकारगण के साक्ष्य दर्ज करने के लिए खंड पीठ द्वारा दिनांक 13.09.2018 के आदेश द्वारा नियुक्त विद्वान स्थानीय आयुक्त द्वारा दिनांक 29.11.2018 को आयोजित कार्यवाही में, उसने कहा कि उसने पूछने पर शपथ पत्र पर हस्ताक्षर किए हैं और उसे हस्ताक्षर नहीं दिखाए जाने चाहिए क्योंकि इसे पढ़ना और पहचानना उसके लिए मुश्किल है। इसके बाद पक्षों के विद्वान अधिवक्ता ने विद्वान स्थानीय आयुक्त से यह जांच करने के लिए समय मांगा कि क्या प्रतिवादी संख्या 2 की विद्वान स्थानीय आयुक्त के समक्ष मुख्य परीक्षा की जानी चाहिए।

51. इस न्यायालय के दिनांक 06.12.2018 के आदेश में यह दर्ज किया गया था कि डी.डब्लू.2, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 की मुख्य परीक्षा, विद्वान स्थानीय आयुक्त के समक्ष मौखिक रूप से दर्ज की जाएगी। उक्त निर्देश के अनुसार, विद्वान स्थानीय आयुक्त ने डीडब्लू2, यानी प्रतिवादी संख्या 2 की मुख्य परीक्षा दर्ज की। अपनी मुख्य परीक्षा में उसने केवल निम्नलिखित बातें कही:

"मेरे दादाजी के पास साउथ एक्सटेंशन, पार्ट-II, एल-1/8 में संपत्ति थी, उन्होंने उक्त संपत्ति का 50% हिस्सा मेरी मां श्रीमती संतोष पराशर को दिया था और उन्होंने अपना 50% हिस्सा मुझे और मेरी बहन को संपत्ति का अपना हिस्सा दिया था। जब मेरा भाई जीवित था तो उसने संपत्ति विकसित करने के लिए एक बिल्डर/डेवलपर को बुलाया था और संपत्ति में हमारा 50% हिस्सा देने के लिए स्वेच्छा से सहमत हो गया था। फिर उनका निधन हो गया, तब संपत्ति लगभग विकसित हो चुकी थी और अब हमें संपत्ति में अपना 50% हिस्सा मिलना चाहिए।

जिस दिन बिल्डर एग्रीमेंट हुआ, हमसे कई कागजों पर हस्ताक्षर करवाए गए, यह बताकर कि 50% हिस्सा हमारा है। मेरे पास कहने के लिए और कुछ नहीं है।"

52. प्रतिवादी संख्या 2 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में आगे इस प्रकार कहा:

प्रश्न: मैं आपको यह बताता हूँ कि पहली मंजिल की चाबियाँ आपको और आपकी बहन को सौंप दी गई हैं और आप, आपकी बहन और भाई के बीच यह सहमति हुई है कि आपको और आपकी बहन को पहली मंजिल और भूतल (स्टिल्ट क्षेत्र) पर एक नौकर कक्ष का कब्जा मिलेगा।

उत्तर: यह गलत है।

प्रश्न: मैं आपसे यह पूछना चाहता हूँ कि आपने मुख्य परीक्षा में प्रस्तुत सभी कागजातों पर उनकी विषय-वस्तु को पढ़ने और समझने के बाद हस्ताक्षर किए थे?

उत्तर: कागजात मेरे सामने रखे गए और मुझसे विभिन्न स्थानों पर हस्ताक्षर करने को कहा गया। मुझे पढ़ने में समस्या होती है। क्योंकि हमें अपने भाई से पूरा प्यार और भरोसा था और इसी भरोसे के कारण हमने सभी कागजात पर हस्ताक्षर किए।

प्रश्न: क्या यह सही है कि जब आपने दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किये तो आप उन्हें पढ़ सकते थे?

उत्तर: नहीं।

प्रश्न. क्या आप जानते हैं कि वर्तमान मामले में आपके द्वारा लिखित बयान दाखिल किया गया है?

उत्तर: हां, मैंने पुनः जवाब दाखिल किया है और कहा है कि मुझे लगता है कि मैंने ऐसा किया होगा। वॉल्यूम. मेरी बहन ने मुझे उस दस्तावेज़ की सामग्री समझाकर एक विशेष स्थान पर हस्ताक्षर करने के लिए कहा होगा, जिस पर मैंने हस्ताक्षर किए थे।

प्रश्न: मैं आपसे कहना चाहता हूँ कि आप झूठ बोल रहे हैं और आप उस समय भी पढ़ सकते थे जब दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए गए थे और उस समय भी जब आपने लिखित बयान दाखिल किया था?

उत्तर: यह गलत है।”

वादीगण के विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुतियाँ:

53. वादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादीगण के पक्ष में श्रीमती संतोष पराशर द्वारा निष्पादित दिनांक 26.07.2005 की कथित

वसीयत अभी तक प्रकाश में नहीं आई है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि इसलिए, प्रतिवादीगण वास्तव में वाद संपत्ति में 50% हिस्सेदारी का दावा नहीं कर सकते हैं और वाद संपत्ति में श्रीमती संतोष पराशर का हिस्सा श्री निधिश पराशर और दोनों प्रतिवादीगण के बीच 1/3 भाग में विभाजित किया जाएगा।

54. उन्होंने प्रस्तुत किया कि, हालांकि, शांति बनाए रखने के लिए, श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने 27.11.2012 को एक पारिवारिक समझौता किया, जिसके तहत यह सहमति हुई कि वाद संपत्ति का पुनर्विकास किया जाएगा और ऐसे पुनर्विकास के बाद, नवनिर्मित भवन की पहली मंजिल प्रतिवादीगण को दी जाएगी, जबकि दूसरी मंजिल और चौथी मंजिल श्री निधिश पराशर को दी जाएगी। श्री निधिश पराशर को स्वामित्व के आधार पर छत के उपयोग और कब्जे का अधिकार भी मिलना था। यह निर्णय लिया गया कि नवनिर्मित भवन की तीसरी मंजिल बिल्डरों को दी जाएगी।

55. वादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने आगे प्रस्तुत किया कि यद्यपि श्री निधिश पराशर, प्रतिवादीगण और बिल्डरों द्वारा दिनांक 04.12.2012 को निष्पादित समझौता ज्ञापन में पारिवारिक समझौते का उल्लेख नहीं है, तथापि संपत्ति का विभाजन पारिवारिक समझौते के अनुसार ही है। चूंकि नया भवन स्टिल्ट पर बनाया जाना था, इसलिए इसमें भूतल का संदर्भ पारिवारिक समझौते की पहली मंजिल से है, जबकि पहली, दूसरी और तीसरी मंजिलें पारिवारिक समझौते की क्रमशः दूसरी, तीसरी और चौथी मंजिलें हैं।

प्रतिवादीगण को भूतल का कब्जा दिया गया, जैसा कि समझौता ज्ञापन में उल्लेख किया गया था, या पहली मंजिल का कब्जा दिया गया, जैसा कि पारिवारिक समझौते में उल्लेख किया गया था, जबकि वादी संख्या 1 को पहली मंजिल का कब्जा दिया गया, जैसा कि समझौता ज्ञापन में उल्लेख किया गया था, या दूसरी मंजिल का कब्जा दिया गया, जैसा कि पारिवारिक समझौते में उल्लेख किया गया था।

56. उन्होंने प्रस्तुत किया है कि समझौता ज्ञापन के अनुसार, बिल्डरों ने दोनों प्रतिवादीगण के पक्ष में 15,00,000/- रुपये की प्रतिभूति जमा राशि दी थी। वादीगण और प्रतिवादीगण के हिस्से में आने वाली संपत्ति का कब्जा सौंपे जाने पर इसे बिल्डरों को वापस लौटाया जाना था। प्रतिवादीगण ने सुरक्षा जमा राशि का दुरुपयोग करके बिल्डरों को ब्लैकमेल किया कि वे उन्हें समझौता ज्ञापन में उल्लिखित तीसरी मंजिल का कब्जा सौंप दें, जो पारिवारिक समझौते में उल्लिखित चौथी मंजिल है।

57. उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादीगण ने पहले तो पारिवारिक समझौते को ही नकार दिया तथा दावा किया कि यह एक जाली तथा मनगढ़ंत दस्तावेज है। जब उनसे पूछा गया कि क्या पारिवारिक समझौते पर उनके हस्ताक्षर हैं, तो उन्होंने अंततः इस बात को स्वीकार किया, लेकिन उसके बाद एक नई कहानी गढ़ दी कि उन्होंने हस्ताक्षर करने से पहले उक्त दस्तावेज को पढ़ा नहीं था। उन्होंने प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी सं. 2 ने यहां तक कहा कि समझौता

जापन सहित उक्त दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने के समय वह दृष्टिबाधित थी। उन्होंने कहा कि यह दलील झूठी है और बाद में गढ़ी गई है। उन्होंने कहा कि पारिवारिक समझौते पर प्रतिवादी संख्या 1 के पुत्र श्री जयवीर विर्क के भी हस्ताक्षर हैं, जिनके हस्ताक्षरों को प्रतिवादी संख्या 1 ने पहले प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया था, हालांकि अगले दिन अस्पष्ट रूप से इनसे इनकार कर दिया था। इस वाद में श्री जयवीर विर्क को कभी भी गवाह के रूप में पेश नहीं किया गया। उन्होंने प्रस्तुत किया कि, इसलिए, सभी परिस्थितियों में, पक्षकार पारिवारिक समझौते से बंधे हैं और प्रतिवादीगण ने संपत्ति की चौथी मंजिल (पारिवारिक समझौते के अनुसार) या संपत्ति की तीसरी मंजिल (समझौता जापन के अनुसार) पर अवैध रूप से प्रवेश किया है।

58. उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादीगण न केवल वादीगण को वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का कब्जा सौंपने के लिए उत्तरदायी हैं, बल्कि उसे अवैध रूप से अपने पास रखने के लिए वादीगण को हर्जाना भी देने के लिए उत्तरदायी हैं। जहां तक क्षतिपूर्ति का सवाल है, वादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में स्वीकार किया है कि उक्त मंजिल का किराया 48,000 रुपये से 50,000 रुपये प्रति माह के बीच होगा। उन्होंने प्रस्तुत किया कि इसलिए प्रतिवादीगण वादीगण को कम से कम 48,000 रुपये प्रति माह की दर से हर्जाना देने के लिए उत्तरदायी हैं।

प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुतियाँ:

59. दूसरी ओर, प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादीगण ने दावा किया था कि पारिवारिक समझौता मनगढ़ंत है क्योंकि उन्होंने इस पर हस्ताक्षर करने के लिए कभी सहमति नहीं दी थी। प्रतिवादीगण ने बताया कि उनके भाई स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने वादी संख्या 1 के साथ मिलकर हस्ताक्षर के लिए उनके समक्ष कई दस्तावेज रखे थे, जिनमें दावा किया गया था कि संपत्ति के पुनर्विकास के लिए उनके हस्ताक्षर आवश्यक हैं। अपने भाई पर भरोसा करते हुए, प्रतिवादीगण ने कई दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए थे, जो अब सामने आए हैं, उनमें कथित पारिवारिक समझौता भी शामिल है। उन्होंने प्रस्तुत किया कि कथित पारिवारिक समझौते का बिल्डरों के साथ निष्पादित समझौता ज्ञापन या विक्रय विलेख में कोई उल्लेख नहीं है, जिसके द्वारा वादग्रस्त संपत्ति की दूसरी मंजिल (समझौता ज्ञापन के अनुसार) वादीगण और प्रतिवादीगण द्वारा संयुक्त रूप से बिल्डरों के नामिती को हस्तांतरित की गई थी। उनका स्पष्ट कहना है कि इसलिए, भले ही यह मान लिया जाए कि पक्षकारगण के बीच पारिवारिक समझौता हुआ था, लेकिन उस पर कभी कार्रवाई नहीं की गई।

60. उन्होंने प्रस्तुत किया कि वैसे भी पारिवारिक समझौते का दस्तावेज अग्राह्य है, क्योंकि यह न तो पंजीकृत है और न ही इस पर उचित स्टाम्प लगा है। समर्थन में, उन्होंने *काले एवं अन्य बनाम उप निदेशक, समेकन एवं अन्य (1976) 3 एससीसी 119; हंसा इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य*

बनाम किडारसंस इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (2006) 8 एससीसी 531; **सीता राम भामा बनाम रामवतार भामा** (2018) 15 एससीसी 130; में उच्चतम न्यायालय के और **अरुणा छाबड़ा बनाम विनय सूद एवं अन्य तटस्थ उद्धरण 2009:डीएचसी:4329** में इस न्यायालय के निर्णयों पर भरोसा किया।

विश्लेषण और निष्कर्ष:

61. मैंने पक्षकारगण के विद्वान अधिवक्तागण द्वारा प्रस्तुत प्रस्तुतियों पर विचार किया है।

62. पक्षकारगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि वादग्रस्त संपत्ति पर श्री निधिश पराशर और उनकी माता स्वर्गीय श्रीमती संतोष पराशर का बराबर हिस्सा था। प्रतिवादीगण ने दावा किया कि दिनांक 26.07.2015 को पंजीकृत वसीयत के माध्यम से स्वर्गीय श्रीमती संतोष पराशर ने वादग्रस्त संपत्ति में अपना हिस्सा प्रतिवादीगण के पक्ष में कर दिया था। यद्यपि वादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह प्रस्तुत किया है कि प्रतिवादीगण, उक्त वसीयत प्रस्तुत करने में असफल रहे हैं, वर्तमान मुकदमे में उसे साबित करना तो दूर की बात है, इसलिए वे उक्त वसीयत के आधार पर दावा करने के हकदार नहीं हैं, तथापि मेरे विचार में, वादीगण के वर्तमान मुकदमे का आधार बनने वाले दस्तावेज, अर्थात् पारिवारिक समझौता, में उक्त वसीयत के प्रति वादीगण की स्वीकृति निहित है, और इसलिए, वादीगण के लिए अब वादग्रस्त संपत्ति में प्रतिवादीगण के 50% हिस्से पर विवाद करने में बहुत देर हो चुकी है। वास्तव

में, पक्षकारगण की दलीलों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, दिनांक 26.07.2015 की वसीयत के अस्तित्व या वैधता या प्रतिवादीगण के पास वादग्रस्त संपत्ति में 50% हिस्सा नहीं होने के मुद्दे इस न्यायालय की खंडपीठ द्वारा विरचित ही नहीं किए गए। इसलिए, इस न्यायालय को इस आधार पर आगे बढ़ना होगा कि वादीगण, स्वर्गीय श्री निधिश पराशर के उत्तराधिकारी होने के नाते, तथा स्वर्गीय श्रीमती संतोष पराशर की दिनांक 26.07.2015 की वसीयत के मद्देनजर प्रतिवादीगण का, वादग्रस्त संपत्ति में बराबर का हिस्सा है।

63. वादीगण का दावा है कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने 27.11.2012 को एक पारिवारिक समझौता किया था। जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, प्रतिवादीगण ने अपने लिखित बयान में दावा किया है कि उक्त दस्तावेज जाली एवं मनगढ़ंत है। हालांकि, जब उनसे पूछताछ की गई तो उन्होंने उक्त दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर होने की बात स्वीकार की, तथा दावा किया कि उन्होंने उक्त दस्तावेज के साथ-साथ कुछ अन्य कागजात पर भी हस्ताक्षर किए थे, जिन्हें स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने उन्हें वादग्रस्त संपत्ति के पुनर्विकास के उद्देश्य से बिल्डर्स के साथ हस्ताक्षर करने के लिए कहा था। हालांकि, प्रतिवादीगण की यह दलील आधारहीन है।

64. प्रतिवादी संख्या 1 ने अपनी प्रतिपरीक्षा में पहले तो यह स्वीकार किया कि पारिवारिक समझौते पर उसके पुत्र श्री जयवीर विर्क के हस्ताक्षर हैं, हालांकि

बाद में उसने हस्ताक्षरों से अस्पष्ट रूप से इन्कार किया। हालाँकि, दिलचस्प बात यह है कि, प्रतिवादीगण द्वारा श्री जयवीर विर्क को गवाह के रूप में पेश नहीं किया गया था।

65. पारिवारिक समझौते के अनुसार, पक्षकारगण अर्थात् स्वर्गीय श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने पुनर्निर्मित संपत्ति के विभाजन को निम्नानुसार स्वीकार किया:

"2. नवनिर्मित भवन में एक भूतल (जिसका उपयोग सभी पक्षों के लिए पार्किंग स्थल के रूप में किया जाएगा) के साथ दो नौकर क्वार्टर शामिल होने चाहिए। जिसमें से एक नौकर क्वार्टर प्रथम पक्ष के उपयोग और कब्जे के लिए होगा और दूसरा नौकर क्वार्टर एक फ्लैट/भाग के उपयोग और कब्जे के लिए होगा, जिसे आगे बिल्डर या उस व्यक्ति को दिया जाएगा जो उक्त फ्लैट बिल्डर को खरीदेगा।

3. उक्त संपत्ति पर निर्मित पहली मंजिल, स्वामित्व के आधार पर उपयोग, कब्जे के लिए प्रथम पक्ष को दी जाएगी।

4. कि दूसरी मंजिल और चौथी मंजिल दूसरे पक्ष को स्वामित्व के आधार पर उसके उपयोग और कब्जे के लिए छत के अधिकार सहित दी जाएगी। चौथी मंजिल की छत पर दो नौकर कमरे बनाए जाएंगे, जो दूसरे पक्ष के उपयोग एवं कब्जे के लिए होंगे।

5. तीसरी मंजिल बिल्डर या उसके नामित व्यक्ति को स्वामित्व के आधार पर उपयोग एवं कब्जे के लिए दी जाएगी।

6. उपर्युक्त संपत्ति का निर्माण किया जाने वाला हिस्सा आरेखीय रूप से निम्नानुसार दर्शाया गया है:-

| |
|---|
| <p>चौथी मंजिल के ऊपर छत दूसरे पक्ष निधिश पराशर के उपयोग और कब्जे के लिए दो नौकर कमरे</p> |
| <p>चौथी मंजिल - निधिश पराशर के उपयोग और कब्जे के लिए</p> |
| <p>तीसरी मंजिल - बिल्डर या उसके नामित व्यक्ति के उपयोग और कब्जे के लिए</p> |
| <p>दूसरी मंजिल - निधिश पराशर के उपयोग और कब्जे के लिए</p> |
| <p>पहली मंजिल - श्रीमती सुमन सिंह एवं श्रीमती सुषमा चौधरी (संयुक्त रूप से) के उपयोग एवं कब्जे हेतु</p> |
| <p>भूतल (सभी पक्षों द्वारा पार्किंग के उपयोग के लिए) प्रथम पक्ष के लिए एक नौकर कमरा बिल्डर या उसके नामित व्यक्ति के लिए एक नौकर कमरा</p> |

66. प्रतिवादीगण द्वारा इस बात से इनकार नहीं किया गया है, बल्कि यह स्वीकार किया गया है कि पुनर्निर्मित भवन की दूसरी मंजिल (समझौता ज्ञापन के अनुसार पहली मंजिल) को बिल्डरों द्वारा स्वर्गीय श्री निधिश पराशर को सौंप दिया गया था, जबकि अन्य मंजिलों का निर्माण पूरा होना बाकी था, जबकि वादग्रस्त संपत्ति की पहली मंजिल (समझौता ज्ञापन के अनुसार भूतल) प्रतिवादीगण के कब्जे में है। अतः उक्त पारिवारिक समझौते पर पक्षकारगण द्वारा कार्रवाई की गई।

67. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने यह भी प्रस्तुत किया है कि वादीगण द्वारा यह स्वीकार किया गया है कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर उस दिन लगभग पूरी तरह से अंधे थे, जिस दिन कथित पारिवारिक समझौते पर हस्ताक्षर किए गए थे। उन्होंने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 2 भी उक्त दिन दृष्टिबाधित थी। उन्होंने कहा कि कथित पारिवारिक समझौते में यह उल्लेख नहीं है कि इसकी शर्तें इन पक्षकारगण को पढ़कर सुनाई गई हैं। उन्होंने प्रस्तुत किया कि यह बाद में हुआ कि वादी संख्या 1 ने अपने साक्ष्य में दावा किया कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने पारिवारिक समझौते में निर्देश दिया था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि इसलिए प्रतिवादीगण को पारिवारिक समझौते की विषय-वस्तु की जानकारी नहीं थी और इस पर कार्रवाई नहीं की जा सकती।

68. विद्वान अधिवक्ता की यह प्रस्तुति भी स्वीकार नहीं की जा सकती, बल्कि इसके विपरीत, यह प्रतिवादीगण के इस दावे को झूठा सिद्ध करेगी कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने प्रतिवादीगण से गुप्त रूप से इस दस्तावेज पर हस्ताक्षर करवाए थे। एक बार जब यह स्वीकार कर लिया गया कि श्री निधिश पराशर पारिवारिक समझौते पर हस्ताक्षर करने की तिथि को पूरी तरह से अंधे थे, तो प्रतिवादीगण ने बिल्डरों के साथ दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करते समय निश्चित रूप से अधिक सावधानी बरती होगी।

69. जहां तक प्रतिवादी संख्या 2 के दृष्टिबाधित होने के दावे का सवाल है, उसके साक्ष्य में ऐसा कहने के अलावा, वाद में इसका कोई सबूत पेश नहीं

किया गया है। उसके द्वारा दायर लिखित बयान में भी यह नहीं कहा गया है कि इसकी विषय-वस्तु उसे पढ़कर सुनाई गई है। बल्कि इसके साथ संलग्न शपथ पत्र में कहा गया है कि उन्होंने अपने लिखित बयान की विषय-वस्तु को पढ़ और समझ लिया है। वैसे भी, यह दलील प्रतिवादी संख्या 1 के लिए उपलब्ध नहीं है, जिसने दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं, या प्रतिवादी संख्या 1 के पुत्र के लिए उपलब्ध नहीं है, जिसके हस्ताक्षर को उक्त पारिवारिक समझौते पर प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अस्पष्ट रूप से अस्वीकार किया गया है, और जिसे वाद में गवाह के रूप में पेश नहीं किया गया है।

70. प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता की यह प्रस्तुति कि पारिवारिक समझौते पर कार्रवाई नहीं की गई, भी स्वीकार नहीं किया जा सकता। हालांकि बिल्डरों के साथ हुए समझौता ज्ञापन में पारिवारिक समझौते का उल्लेख नहीं किया गया है, लेकिन इसका कारण ज्यादा मुश्किल नहीं है। बिल्डरों की रुचि केवल अपने स्वामित्व के दावे और पुनर्निर्मित भवन में अपने अधिकार के लिए पक्षकारगण को एक मानने में थी। उन्हें सह-मालिकों के बीच सह-मालिकों के हिस्से में पड़ने वाले पुनर्निर्मित भवन के पारस्परिक विभाजन की कोई चिंता नहीं थी और इसलिए, उनके लिए समझौता ज्ञापन या बाद के दस्तावेजों में पारिवारिक समझौते की शर्तों का उल्लेख करने का कोई अवसर नहीं था। इसलिए, यह न तो अस्वाभाविक है और न ही इसका कोई विशेष महत्व है कि

समझौता ज्ञापन में पारिवारिक समझौते का संदर्भ नहीं दिया गया है। हालांकि, महत्वपूर्ण बात यह है कि समझौता ज्ञापन के तहत भी, यह दूसरी मंजिल है (जो पारिवारिक समझौते में तीसरी मंजिल है) जो बिल्डरों के हिस्से में आती है, जैसा कि पारिवारिक समझौते में भी प्रावधान किया गया है। प्रतिवादीगण को पुनर्निर्मित संपत्ति की पहली मंजिल, अर्थात् पारिवारिक समझौते के अनुसार भूतल, का कब्जा दे दिया गया। इसके अलावा, वादीगण की विभिन्न वस्तुएं भी वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल (पारिवारिक समझौते के अनुसार) पर पड़ी हुई थीं। इससे यह भी पता चलता है कि पारिवारिक समझौते पर पक्षकारगण द्वारा विधिवत कार्रवाई की गई थी।

71. जहां तक प्रतिवादीगण की इस दलील का सवाल है कि पारिवारिक समझौता स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यह पंजीकृत नहीं है या इस पर उचित स्टाम्प नहीं लगा है, तो मुझे इसमें भी कोई गुणागुण नहीं दिखता।

72. **काले एवं अन्य** (पूर्वोक्त) मामले में, उच्चतम न्यायालय ने सामान्य रूप से, विवादों को हमेशा के लिए सुलझाने के उद्देश्य से पक्षकारगण के बीच किए गए पारिवारिक व्यवस्थाओं के प्रभाव और मूल्य पर चर्चा की है। यह माना गया कि पारिवारिक व्यवस्थाएं एक विशेष इक्विटी द्वारा नियंत्रित होती हैं, जो स्वयं के लिए विशिष्ट होती हैं, और यदि ईमानदारी से बनाई जाए तो उसे लागू किया जाएगा। इस व्यवस्था का उद्देश्य परिवार को लंबे समय तक चलने वाले मुकदमेबाजी या निरंतर कलह से बचाना है, जो परिवार की एकता और

एकजुटता को नुकसान पहुंचाता है तथा परिवार के विभिन्न सदस्यों के बीच नफरत और आपसी दुश्मनी पैदा करता है। एक पारिवारिक व्यवस्था जिसके द्वारा संपत्ति को विभिन्न दावेदारों के बीच समान रूप से विभाजित किया जाता है ताकि संपत्ति का समान वितरण हो सके, न कि उसे कुछ लोगों के हाथों में केंद्रित किया जा सके, न्याय प्रशासन में एक मील का पत्थर है और इसलिए, न्यायालयों ने तकनीकी या तुच्छ आधारों पर उसमें व्यवधान डालने के बजाय पारिवारिक व्यवस्था को कायम रखने के पक्ष में झुकाव दिखाया है। जहां न्यायालय को यह पता चलता है कि पारिवारिक व्यवस्था में कोई कानूनी कमी या औपचारिक दोष है, वहां विबंधन नियम को लागू किया जाता है और उस व्यक्ति की दलील को खारिज करने के लिए लागू किया जाता है, जो पारिवारिक व्यवस्था का एक पक्षकार होते हुए, निर्णित विवाद में विवाद करना चाहता है और पारिवारिक व्यवस्था को रद्द करने का दावा करता है। न्यायालयों को पारिवारिक समझौते की वैधता के बारे में बहुत उदार और व्यापक दृष्टिकोण अपनाना चाहिए तथा इसे कायम रखने का प्रयास करना चाहिए। न्यायालयों के दृष्टिकोण में केन्द्रीय विचार यह है कि यदि पक्षकारों की सहमति से कोई मामला सुलझा लिया गया है, समझौते के पक्षकारों को इसे तुच्छ या अस्थिर आधार पर पुनः खोलने की अनुमति नहीं देनी चाहिए। यहां तक कि यदि पारिवारिक समझौता पंजीकृत नहीं भी हुआ तो भी यह पक्षकारों के विरुद्ध इसके विपरीत तर्क प्रस्तुत करने पर पूर्ण रोक के रूप में कार्य

करेगा। न्यायालय ने पारिवारिक समझौते के बाध्यकारी प्रभाव और अनिवार्यताओं के लिए निम्नलिखित प्रस्ताव निर्धारित किए:

"10. दूसरे शब्दों में, पारिवारिक समझौते के बाध्यकारी प्रभाव और अनिवार्यताओं को ठोस रूप में प्रस्तुत करने के लिए, मामले को निम्नलिखित प्रस्तावों के रूप में प्रस्तुत किया जा सकता है:

(1) पारिवारिक समझौता सद्भावपूर्ण होना चाहिए ताकि परिवार के विभिन्न सदस्यों के बीच संपत्तियों का निष्पक्ष और न्यायसंगत विभाजन या आवंटन करके पारिवारिक विवादों और प्रतिद्वंद्वी दावों को हल किया जा सके;

(2) उक्त समझौता स्वैच्छिक होना चाहिए और धोखाधड़ी, जबरदस्ती या अनुचित प्रभाव से प्रेरित नहीं होना चाहिए;

(3) पारिवारिक व्यवस्थाएँ मौखिक भी हो सकती हैं, ऐसी स्थिति में कोई पंजीकरण आवश्यक नहीं है;

(4) यह सर्वमान्य है कि पंजीकरण तभी आवश्यक होगा जब पारिवारिक व्यवस्था की शर्तों को लिखित रूप में रखा जाएगा। यहां भी, दस्तावेज के तहत किए गए पारिवारिक व्यवस्था की शर्तों और विवरणों को शामिल करने वाले दस्तावेज और पारिवारिक व्यवस्था के बाद तैयार किए गए ज्ञापन मात्र के बीच अंतर किया जाना चाहिए, जो या तो रिकॉर्ड के प्रयोजन के लिए या आवश्यक नामांतरण करने के लिए न्यायालय की जानकारी के लिए तैयार किया गया हो। ऐसे मामले में ज्ञापन स्वयं अचल संपत्तियों में किसी अधिकार का सृजन या उन्मूलन नहीं करता है और इसलिए यह पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2) के अंतर्गत नहीं आता है और इसलिए यह अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है;

(5) जो सदस्य पारिवारिक व्यवस्था में पक्षकारण हो सकते हैं, उनके पास संपत्ति पर कोई पूर्व स्वामित्व, दावा या हित होना चाहिए, यहां तक कि संभावित दावा भी होना चाहिए, जिसे समझौते में शामिल पक्षकारण द्वारा स्वीकार किया गया हो। यदि समझौते के किसी एक पक्ष के पास कोई स्वामित्व नहीं है, लेकिन व्यवस्था के तहत दूसरा पक्ष ऐसे

व्यक्ति के पक्ष में अपने सभी दावों या हकों को त्याग देता है और उसे एकमात्र मालिक मान लेता है, तो पूर्ववर्ती स्वामित्व को स्वीकार किया जाना चाहिए और पारिवारिक व्यवस्था को बरकरार रखा जाएगा और न्यायालयों को इस पर सहमति देने में कोई कठिनाई नहीं होगी;

(6) भले ही वर्तमान या संभावित सद्भावी विवाद, जिसमें कानूनी दावे शामिल न हों, सद्भावी पारिवारिक व्यवस्था द्वारा निपटाए जाते हैं जो निष्पक्ष और न्यायसंगत है, पारिवारिक व्यवस्था अंतिम होती है और समझौते के पक्षकारगण पर बाध्यकारी होती है।

73. उच्चतम न्यायालय ने **काले एवं अन्य** (पूर्वोक्त) मामले में दिए गए निर्णय का संदर्भ देते हुए, **हंसा इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य** (पूर्वोक्त) मामले में निम्नलिखित निर्णय दिया था:

"14. इस न्यायालय का उपर्युक्त निर्णय कई अन्य निर्णयों को संदर्भित करता है, जिन पर हमें इस मामले में ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन उनमें से कुछ निर्णयों में यह दृष्टिकोण अपनाया गया है कि समझौता या पारिवारिक व्यवस्था इस मान्यता पर आधारित है कि पक्षों के पास किसी प्रकार का पूर्ववर्ती स्वामित्व है और करार में उस स्वामित्व को स्वीकार किया जाता है तथा परिभाषित किया जाता है, प्रत्येक पक्षकार अपने हिस्से की संपत्ति के अलावा अन्य सभी दावों को त्याग देता है और दूसरों के अधिकार को मान्यता देता है, जैसा कि उन्होंने पहले दावा किया था, उन्हें क्रमशः आवंटित हिस्से पर। इससे स्पष्ट होता है कि इन मामलों में स्वामित्व को उस व्यक्ति से, जिसके पास वह रहता है, पारिवारिक व्यवस्था के तहत उसे प्राप्त करने वाले व्यक्ति को हस्तांतरित करने के लिए किसी हस्तांतरण की आवश्यकता क्यों नहीं होती है। यह मान लिया गया है कि व्यवस्था के तहत संपत्ति प्राप्त करने वाले व्यक्ति द्वारा दावा किया गया स्वामित्व हमेशा से उसके पास रहा है, जहां

तक उसके हिस्से में आने वाली संपत्ति का संबंध है और इसलिए कोई हस्तांतरण आवश्यक नहीं है।

74. न्यायालय ने आगे कहा कि किसी पारिवारिक समझौते को व्यावहारिक असुविधा के बहाने उसके क्रियान्वयन के चरण में पुनः नहीं खोला जा सकता।

75. वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, पारिवारिक समझौते में यह माना गया है कि एक ओर स्वर्गीय श्री निधिश पराशर और दूसरी ओर प्रतिवादीगण का वादग्रस्त संपत्ति में बराबर का हिस्सा था। पारिवारिक समझौते के तहत, पक्षकारों के बीच अचल संपत्ति का कोई हस्तांतरण नहीं किया जाता है, तथा किसी एक पक्ष द्वारा दूसरे के पक्ष में हिस्सेदारी का त्याग नहीं किया जाता है। इसके अलावा, वादग्रस्त संपत्ति का कोई हस्तांतरण भी नहीं किया गया है। सीधे शब्दों में कहें तो, पारिवारिक समझौता केवल यह तय करता है कि संपत्ति को माप और सीमांकन के अनुसार कैसे विभाजित किया जाएगा, ताकि दोनों पक्षों को पुनर्निर्मित संपत्ति में समान हिस्सा मिल सके। केवल इसलिए कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर को पुनर्निर्मित संपत्ति में दो मंजिलें मिलीं, जबकि प्रतिवादीगण को केवल एक मंजिल मिली, यह न्यायालय यह नहीं मान सकता कि पारिवारिक समझौता अनुचित था और इसलिए, इसे प्रभावी नहीं किया जाना चाहिए। जैसा कि **हंसा इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड एवं अन्य** (पूर्वोक्त) मामले में उच्चतम न्यायालय ने कहा है, किसी पारिवारिक समझौते को व्यावहारिक असुविधा के बहाने उसके क्रियान्वयन के

चरण में पुनः नहीं खोला जा सकता। यह इस न्यायालय का काम नहीं है कि वह किसी पारिवारिक समझौते को इस आधार पर दोबारा लिखे कि उसका मानना है कि यह अधिक निष्पक्ष वितरण हो सकता है। इसका अर्थ यह भी नहीं होगा कि वादग्रस्त संपत्ति में प्रतिवादीगण का हिस्सा वादीगण या स्वर्गीय श्री निधिश पराशर को हस्तांतरित कर दिया जाएगा। दोनों पक्षकारगण अर्थात् स्वर्गीय श्री निधिश पराशर और प्रतिवादीगण ने सौहार्दपूर्ण ढंग से निर्णय लिया कि वे संपत्ति में अपने बराबर हिस्से का उपयोग कैसे करेंगे। जैसा कि *काले एवं अन्य* (पूर्वोक्त) मामले में उच्चतम न्यायालय ने कहा है, इस न्यायालय को ऐसे पारिवारिक समझौते को प्रभावी बनाना चाहिए तथा किसी पक्षकार को तकनीकी आधार पर इससे बाहर निकलने की अनुमति नहीं देनी चाहिए। इसलिए, पारिवारिक समझौता न तो अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था और न ही इसे अनुचित तरीके से स्टाम्प किया गया कहा जा सकता है।

76. *सीता राम भामा* (पूर्वोक्त) मामले में उच्चतम न्यायालय के समक्ष एक दस्तावेज प्रस्तुत किया गया, जिसमें अधिकारों का त्याग किया गया था। इसलिए, न्यायालय ने माना कि उक्त दस्तावेज़ अनिवार्य रूप से पंजीकृत करने योग्य है। वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, स्वर्गीय श्री निधिश पराशर के पक्ष में प्रतिवादीगण द्वारा अधिकारों का कोई त्याग नहीं किया गया है, इसलिए, *सीता राम भामा* (पूर्वोक्त) में निर्णय वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होगा।

77. जहां तक क्षतिपूर्ति का सवाल है, इस न्यायालय ने अपने दिनांक 12.01.2015 के आदेश द्वारा पक्षकारगण को वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल के हिस्से के संबंध में यथापूर्व स्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया है। इसके बाद दिनांक 06.12.2018 के आदेश द्वारा यह निर्देश दिया गया कि प्रतिवादीगण इस न्यायालय की पूर्व अनुमति प्राप्त करने के बाद ही अपने कब्जे में चौथी मंजिल के आधे हिस्से को पट्टे पर देंगे। प्रतिवादीगण का दावा है कि उन्होंने उक्त अवसर का लाभ नहीं उठाया और संपत्ति को पट्टे पर नहीं दिया।

78. वादीगण ने क्षतिपूर्ति के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया है। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 1 की प्रतिपरीक्षा के दौरान, प्रतिवादी संख्या 1 ने कहा कि वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का किराया 48,000/- रुपये से 50,000/- रुपये प्रति माह के बीच होगा। मैं उसके साक्ष्य से निम्नलिखित उद्धरण दे सकता हूँ:

“प्रश्न: क्या यह सही है कि भवन की चौथी मंजिल का मासिक किराया लगभग 55-60 हजार रुपये प्रति माह होगा?”

उत्तर: नहीं, मुझे लगता है कि यह लगभग 48-50 हजार रुपये प्रति माह होना चाहिए।

79. वादीगण के विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया है कि, इसलिए, वादीगण प्रतिवादीगण से कम से कम 48,000/- रुपये प्रति माह की दर से क्षतिपूर्ति पाने के हकदार हैं। मुझे उक्त प्रस्तुति में गुणागुण नजर आता है।

वर्तमान मामले में, जैसा कि ऊपर कहा गया है, वादी संख्या 1 के पति और प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के बीच सौहार्दपूर्ण ढंग से पारिवारिक समझौता किए जाने के बावजूद, जिसमें पुनर्निर्माण के बाद वादग्रस्त संपत्ति के विभाजन पर उनके द्वारा निर्णय लिया गया था, प्रतिवादीगण ने झूठे और निराधार बहाने से वादी संख्या 1, उनके दिवंगत भाई की विधवा और वादी संख्या 2 के पिता को उक्त मंजिल के लाभ से वंचित कर दिया है। जैसा कि वादी संख्या 1 (पीडब्लू-1) द्वारा स्पष्ट किया गया है, प्रतिवादीगण को एक मंजिल जबकि उनके दिवंगत पति को दो मंजिलों की अनुमति दी गई थी ताकि वह उक्त मंजिल से किराए के रूप में आजीविका चला सकें और अपने परिवार का भरण-पोषण कर सकें। यह भी स्वीकार किया गया है कि वह उस समय वस्तुतः अंधा था और इसलिए, स्वयं कमाने में असमर्थ था। प्रतिवादीगण ने अपने *दुर्भावनापूर्ण कृत्यों* से वादीगण को ऐसी आय से वंचित कर दिया है।

80. जहां तक अंतःकालीन लाभ /क्षतिपूर्ति की राशि का सवाल है, प्रतिवादी संख्या 1 ने अपने बयान में स्वीकार किया है कि संपत्ति का किराया 48,000/- रुपये से 50,000/- रुपये प्रति माह होगा। किसी तथ्य को, जिसे किसी पक्षकार द्वारा स्वीकार कर लिया गया है, आगे और साबित करने की आवश्यकता नहीं है। वर्तमान मामले में, प्रतिवादीगण पहले साक्ष्य प्रस्तुत कर रहे थे। इसलिए, प्रतिवादी संख्या 1 की स्वीकारोक्ति के मद्देनजर, वादीगण को क्षतिपूर्ति की राशि साबित करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। **सुमन वर्मा एवं अन्य बनाम**

सुशील मोहिन गुप्ता एवं अन्य, 2013 एससीसी ऑनलाइन डेल 5081 में, इस न्यायालय की एकल न्यायाधीश ने माना है कि न्यायालय को इस सिद्धांत को नजरअंदाज नहीं करना चाहिए कि अति तकनीकी आधार पर न्याय से इनकार नहीं किया जाना चाहिए। अंतःकालीन लाभ की गणना में हमेशा कुछ हद तक अनुमान लगाना शामिल होता है और प्रासंगिक अवधि में इलाके में प्रचलित किराये की दर का न्यायिक संज्ञान लिया जा सकता है। उपरोक्त सिद्धांतों को **विनोद कुमार एवं अन्य बनाम बोहत राम एवं अन्य**, 2018 एससीसी ऑनलाइन डेल 7652 में दोहराया गया था।

81. वर्तमान मामले में, वादग्रस्त संपत्ति दिल्ली की प्रमुख कॉलोनियों में से एक, अर्थात् साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, में एक मंजिल है। यह मंजिल एक नवनिर्मित भवन में थी। इसलिए, 48,000 रुपये प्रति माह के किराए की दर को वादीगण द्वारा क्षतिपूर्ति के रूप में अनुचित मांग नहीं कहा जा सकता। इसलिए, वादीगण वाद दायर होने की तिथि 07.01.2015 से प्रतिवादीगण द्वारा वादग्रस्त संपत्ति का खाली और भौतिक कब्जा वादीगण को सौंप दिए जाने तक 48,000/- रुपए प्रति माह की दर से अंतःकालीन लाभ पाने के हकदार हैं। वादीगण को उपरोक्त राशि पर 6% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज पाने का भी हकदार माना गया है।

निष्कर्ष:

उपर्युक्त को ध्यान में रखते हुए, मुद्दों पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:

मुद्दा संख्या (i) - क्या वादीगण वादग्रस्त सम्पत्ति के संबंध में दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते के अनुसार विभाजन की डिक्री के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

वादीगण को वादग्रस्त संपत्ति के संबंध में दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते के अनुसार विभाजन की डिक्री का हकदार माना गया है। इस मामले का निर्णय वादीगण के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया गया है।

मुद्दा संख्या (ii) - क्या दिनांक 27.11.2012 को हुआ पारिवारिक समझौता बाध्यकारी नहीं है तथा पक्षकारगण द्वारा उस पर कार्रवाई नहीं की गई है? (साबित करने का दायित्व प्रतिवादी पर है)

यह माना गया है कि दिनांक 27.11.2012 का पारिवारिक समझौता एक बाध्यकारी करार है। आगे यह माना गया कि प्रतिवादीगण की यह दलील कि दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते पर पक्षकारगण द्वारा कार्रवाई नहीं की गई, स्वीकार नहीं की जा सकती। इसलिए, इस मुद्दे का निर्णय वादीगण के पक्ष में और प्रतिवादीगण के खिलाफ किया जाता है।

मुद्दा संख्या (iii) क्या वादीगण वादग्रस्त संपत्ति में चौथी मंजिल के हिस्से के लिए कब्जे की डिक्री के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

यह माना गया है कि वादीगण, वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल के हिस्से के लिए कब्जे की डिक्री के हकदार हैं, जो प्रतिवादीगण के कब्जे में है। इस मामले का निर्णय वादीगण के पक्ष में तथा प्रतिवादीगण के विरुद्ध किया गया है।

मुद्दा संख्या (iv) क्या वादीगण वादपत्र के पैरा (सी) और (डी) में प्रार्थना की गई राहत के हकदार हैं? (साबित करने का दायित्व वादी पर है)

वादीगण प्रतिवादीगण से 48,000/- रुपये प्रति माह की दर से अंतःकालीन लाभ/क्षतिपूर्ति की डिक्री पाने के हकदार माने जाते हैं, जो 07.01.2015, वाद दायर करने की तिथि से लेकर वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का खाली और भौतिक कब्जा वादी को सौंपने की तिथि तक प्रभावी होगी, साथ ही 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी मिलेगा।

मुद्दा संख्या (v) राहत।

इसलिए, वादीगण दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते के अनुसार, संपत्ति संख्या एल-1/8, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, नई दिल्ली-110049 के विभाजन की डिक्री के हकदार माने जाते हैं; तथा प्रतिवादीगण से संपत्ति संख्या एल-1/8, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, नई दिल्ली-110049 के चौथी मंजिल के हिस्से के कब्जे की डिक्री के हकदार माने जाते हैं। वादीगण प्रतिवादीगण से 48,000/- रुपये प्रति माह की दर से अंतःकालीन लाभ/क्षतिपूर्ति की डिक्री पाने के भी हकदार माने जाते हैं, जो 07.01.2015, वाद दायर करने की तिथि से

लेकर वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का खाली और भौतिक कब्जा वादीगण को सौंपने की तिथि तक प्रभावी होगी, साथ ही 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी मिलेगा। वादीगण वर्तमान वाद के खर्च के भी हकदार माने गए हैं।

राहत:

82. दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते के अनुसार विभाजन और कब्जे की डिक्री वादीगण के पक्ष में और प्रतिवादीगण के खिलाफ पारित की जाती है, जिसमें प्रतिवादीगण को निर्देश दिया जाता है कि वे संपत्ति संख्या एल-1/8, साउथ एक्सटेंशन पार्ट-II, नई दिल्ली-110049 की चौथी मंजिल के खाली भौतिक कब्जे को वादीगण को सौंप दें। वादीगण प्रतिवादीगण से 48,000/- रुपये प्रति माह की दर से अंतःकालीन लाभ/क्षतिपूर्ति की डिक्री के भी हकदार माने गए हैं, जो 07.01.2015, वाद दायर करने की तारीख से लेकर वादग्रस्त संपत्ति की चौथी मंजिल का खाली और भौतिक कब्जा वादीगण को सौंपने की तारीख तक प्रभावी होगी, साथ ही 6% प्रति वर्ष की दर से ब्याज भी दिया जाएगा। वादीगण को वर्तमान वाद के खर्च का भी हकदार माना जाता है।

83. तदनुसार एक डिक्री शीट तैयार की जाए।

पुनश्च:

84. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, इस न्यायालय ने अपने आदेश दिनांक 04.08.2016 द्वारा महानिबंधक को प्रतिवादीगण के खिलाफ सीआरपीसी की धारा 340 के तहत शिकायत दर्ज करने का निर्देश दिया था, क्योंकि उन्होंने दिनांक 27.11.2012 के पारिवारिक समझौते को जाली और

मनगढ़ंत दस्तावेज होने का झूठा दावा किया था। इस न्यायालय की खंडपीठ ने अपने दिनांक 13.09.2018 के निर्णय और आदेश के तहत उपरोक्त आदेश को वाद में अंतिम निर्णय के अधीन स्थगित रखा था।

85. झूठे रुख अपनाने पर खेद व्यक्त करना तो दूर की बात है, बल्कि प्रतिवादीगण ने यह दावा करके एक नया मामला ही खड़ा कर दिया कि स्वर्गीय श्री निधिश पराशर ने धोखाधड़ी करके उनसे उक्त पारिवारिक समझौते पर हस्ताक्षर करवा लिए थे। प्रतिवादीगण की यह दलील भी झूठी पाई गई है।

86. साक्ष्य के दौरान, प्रतिवादी सं. 2 ने एक नया मामला तैयार किया कि उसे "पठनीयता संबंधी समस्याएं" थीं और जिस दिन पारिवारिक समझौता किया गया था, उस दिन वह दृष्टिबाधित भी थी। यह दलील भी झूठी पाई गई है।

87. इस न्यायालय ने अपने दिनांक 29.07.2024 के आदेश में प्रतिवादीगण के विद्वान अधिवक्ता की प्रस्तुति दर्ज की है, जिन्होंने प्रतिवादी संख्या 2 की पुत्री सुश्री नेहा चौधरी के निर्देश पर प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 2 दिनांक 04.12.2012 को, अर्थात् जब यहां पक्षकारगण और बिल्डर्स के बीच समझौता ज्ञापन निष्पादित किया गया था, पूर्णतः अंधा थी। सुश्री नेहा चौधरी ने आगे प्रस्तुत किया कि वास्तव में, प्रतिवादी संख्या 2 ने उन्हें उक्त समझौता ज्ञापन के निष्पादन से पहले ही हस्ताक्षर करने का अधिकार दे दिया था। यह दलील भी झूठी पाई गई।

88. अतः मेरे विचार से इस न्यायालय की पूर्ववर्ती पीठ द्वारा पारित दिनांक 04.08.2016 के आदेश में निहित निर्देशों को दोहराया जाना आवश्यक है। अतः महानिबंधक को निर्देश दिया जाता है कि वे प्रतिवादीगण द्वारा किए गए अपराधों के लिए भारतीय नागरिक सुरक्षा संहिता, 2023 की धारा 379 के अंतर्गत शिकायत दर्ज करें तथा इसे आगे की कार्रवाई के लिए क्षेत्राधिकार रखने वाले प्रथम श्रेणी के दंडाधिकारी को भेजें।

न्या. नवीन चावला

04 अक्टूबर, 2024/एनएस/एसजे

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।